

### Gute Entscheidungen benötigen eine valide Datengrundlage - zur Leerstandsberechnung mit dem Mikrozensus (Teil 2)

Freise, Dominique C.; Ulbrich, Rudi

Veröffentlichungsversion / Published Version  
Zeitschriftenartikel / journal article

#### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Freise, D. C., & Ulbrich, R. (2004). Gute Entscheidungen benötigen eine valide Datengrundlage - zur Leerstandsberechnung mit dem Mikrozensus (Teil 2). *vhw-Forum Wohneigentum*, 5, 272-273. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-69738-6>

#### Nutzungsbedingungen:

*Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.*

*Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.*

#### Terms of use:

*This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.*

*By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.*



Dr. Dominique C. Freise/Dr. Rudi Ulbrich

## Gute Entscheidungen benötigen eine valide Datengrundlage – zur Leerstandsberechnung mit dem Mikrozensus (Teil 2)

**Im Forum Wohneigentum 3/2004 haben wir gezeigt, dass die Leerstände in Ostdeutschland aufgrund methodischer Unzulänglichkeiten der Statistik bislang deutlich überschätzt wurden. Lutz Freitag, Präsident des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen e. V., hat dieses Ergebnis zum Anlass genommen, unseren Artikel im letzten Heft scharf anzugreifen. Die Kritik richtet sich erstens auf unsere methodische Vorgehensweise, die zum Ergebnis führt, dass die Leerstände im Osten erheblich niedriger sind als gemeinhin angenommen, und zweitens auf politische Schlussfolgerungen, die – seiner Wahrnehmung nach – aus unserem Artikel zu ziehen sind.**

**Im Folgenden werden wir zeigen, dass die Vorwürfe an unsere Methodik jeglicher Grundlage entbehren und ironischerweise gerade die GDW-Statistik unsere Berechnungen zu den Leerständen stützt und das zunehmende Funktionieren des Wohnungsmarktes in Ostdeutschland bestätigt. Ziel dieses wie des vorherigen Artikels ist es, die Transparenz für die wohnungspolitischen Akteure durch die Korrektur der bisher verbreiteten, überhöhten Leerstandszahlen zu verbessern.**

### Zur Kritik an unserer Berechnungsmethode

Der erste Vorwurf hebt darauf ab, dass das eigentliche methodische Problem der Leerstandsermittlung im Mikrozensus, die Erfassung der Leerstände per Augenschein durch den Interviewer, bei unserer Argumentation keine dominierende Rolle spielen würde. Richtig ist, dass diese im Mikrozensus erhobene „direkte“ Leerstandsangabe – wie von uns deutlich beschrieben – fehlerhaft und daher für die Berechnung der Anzahl der Leerstände unbrauchbar ist (vgl. auch BBR 2004: 70). Aus diesem Grund bleibt lediglich die „indirekte“ Leerstandsberechnung über die von uns verwendete Formel.

Des Weiteren wird behauptet, die GDW-Statistik würde unsere Berechnungen widerlegen. Richtig ist, dass die Vorgehensweise der GDW-Statistik, Leerstände bei den Vermietern, d. h. den Wohnungsunternehmen, zu erheben, zu äußerst validen Daten führt. Falsch ist jedoch, dass mit dem GDW-Datenmaterial Aussagen über die Leerstände auf dem gesamten ostdeutschen Wohnungsmarkt getroffen werden können. Die GDW-Statistik bezieht sich nur auf die Wohnungen von GDW-Mitgliedsunternehmen, somit sind auf dieser Datenbasis auch nur Aussagen

über dieses Teilsegment des Wohnungsmarktes möglich. Laut GDW-Statistik bestehen die Bestände der Wohnungsunternehmen hauptsächlich, d. h. zu etwa 80 Prozent, aus Wohnungen der 1950er bis 1980er Jahre (vgl. GdW 2003: 145). Glaubt man der aktuellen Literatur, so haben sich in gerade diesem Teilsegment die Leerstände konträr zum übrigen Wohnungsmarkt entwickelt.<sup>1</sup> Die Leerstände in den Beständen der Wohnungsunternehmen sind daher sicherlich gestiegen, in den restlichen Beständen sind sie jedoch gesunken. Dies ist auch ohne weiteres nachvollziehbar. Die Mieter sind aus unattraktiven Teilbeständen der Wohnungsunternehmen in attraktivere, häufig neugebaute oder modernisierte Bestände von Privateigentümern umgezogen. Diese Entwicklung, d. h. die Auswahl des besten Angebotes durch den Nachfrager, ist – das sei an dieser Stelle angemerkt – ein klassisches Zeichen eines funktionierenden Marktes und geht grundsätzlich mit einer sinkenden Nachfrage bei Anbietern mit dem schlechteren Angebot einher.

Außerdem wird kritisiert, dass der Fehler bei Fortschreibungsverfahren über Hochrechnungsfaktoren mit zeitlichem Abstand zu Vollerhebungen wächst. Diese generelle Aussage ist richtig. Sie trifft jedoch auf eine jegliche Statistik, die mit Fortschreibungsverfahren arbeitet, und ist zum anderen keine Besonderheit unserer Vorgehensweise, sondern in den vom Statistischen Bundesamt mit dem Mikrozensus gelieferten beiden separaten Hochrechnungsfaktoren für die Wohnungs- und Haushaltszahl enthalten. Mit unseren Berechnungen haben wir lediglich den Versuch unternommen, die widersprüchlichen Ergebnisse, die sich aus der Verwendung von Hochrechnungsfaktoren unterschiedlicher Fortschreibungen ergeben, miteinander in Einklang zu bringen. Es sei aber darüber hinaus darauf hingewiesen, dass im Rahmen unserer Berechnungen Korrekturen der Fortschreibungsfehler für die verwendeten Parameter vorgenommen wurden. Diese können aus Platzgründen hier nicht dargestellt werden, sie sind jedoch in einem ausführlicheren Paper dokumentiert.<sup>2</sup>

Die Kritik an unserer methodischen Vorgehensweise gipfelt schließlich in der völlig unsinnigen Behauptung, dass in unserem Berechnungsmodell die Gefahr bestünde, „dass sich die

<sup>1</sup> Für diese Entwicklung finden sich Hinweise an verschiedenen Stellen in der aktuellen Literatur, z. B. BMVBW (2003): 59; GdW (2003): insb. S. 99ff. in Verbindung mit S. 107/110; BBR (2004): 69ff.; Lütke Daldrup, E. (2004): 184-189. Sie ist von den maßgeblichen Akteuren zudem durchaus beabsichtigt (vgl. BMVBW 2003: 58).





Fortschreibungsfehler zweier unterschiedlicher Bezugssysteme potenzieren“. Es ist ein Leichtes zu erkennen, dass unsere Formel zur Berechnung von Leerständen im Gegenteil vollständig unabhängig von „unterschiedlichen Bezugssystemen“ ist. Die Formel beschreibt in einfachster Weise einen logischen Zusammenhang zwischen der Anzahl der Wohnungen, der Haushalte, der Untermieter und der Leerwohnungen. Sind drei der Variablen ihrer Höhe nach korrekt, resultiert daraus die korrekte Höhe des vierten Wertes.<sup>3</sup> Aus welchen Statistiken oder „Bezugssystemen“ die einzelnen Werte stammen, ist für das Ergebnis völlig unerheblich, lediglich korrekt müssen diese sein. Es sei nochmals betont, dass gerade das „einheitliche Bezugssystem“, d. h. die Verwendung desselben Hochrechnungsfaktors – des Wohnungs- oder Haushaltsfaktors – für Haushalte und Wohnungen dazu führt, dass die jeweils andere Größe in ihrer Höhe falsch geschätzt wird und sich so falsche, überhöhte Leerstandszahlen ergeben.

## Zur Kritik an unseren Schlussfolgerungen

Lutz Freitag wirft uns ferner vor, mit „unangemessenen“ und „anmaßenden“ politischen Schlussfolgerungen den Stadtumbau Ost in Frage zu stellen. Dies hat uns besonders verblüfft. Eigentlich war es unsere Intention, bewusst keine politischen Empfehlungen zu formulieren, sondern „lediglich“ die Methodik der Leerstandsrechnung zu verbessern. Es finden sich daher nur zwei allgemeine Schlussfolgerungen aus unseren Ergebnissen in unserem letzten Artikel.

Zum einen hatten wir angemahnt, dass das Ergebnis der deutlich geringeren Leerstandszahlen im Osten dazu führen sollte, den öffentlich geförderten Abriss und Rückbau von Wohnungen zu überdenken. Für Akteure, die Statistiken zur Begründung politischer Forderungen und Aktivitäten heranziehen (also auch die Wohnungswirtschaft), sollte es eine Selbstverständlichkeit sein, dass politische Maßnahmen auf ihre Zweckmäßigkeit zu überprüfen sind, sofern sich deren Datengrundlage als falsch herausstellt. In Bezug auf die Leerstände im Osten hat sich immerhin gezeigt, dass der geplante Rückbau fast denselben zahlenmäßigen Umfang hat wie das Ausmaß, in dem die Leerstände bisher überschätzt wurden. Welche politische Schlussfolgerung schließlich aus diesem Ergebnis zu ziehen ist, stellt aber eine völlig andere, weiterführende Frage dar.

Zum anderen hatten wir darauf hingewiesen, dass die heutige Situation der hohen Leerstände mit darauf zurückzuführen ist, dass die öffentliche Hand Anfang der 1990er Jahre durch fragwürdige Zahlen, die eine drohende Wohnungsnot belegen sollten, zur Wohnungsbauförderung im Osten gedrängt wurde. Dieses Beispiel zeigt unverkennbar, dass falsche Zahlen gerade im Bereich des Wohnungsmarktes zu – für Steuerzahler, Wohnungsunternehmen und andere Akteure – äußerst kostspieligen und kontraproduktiven Fehlentscheidungen führen können. In diesem Sinne schließen wir uns der Forderung des GDW an, dass die Statistik zu Fragen des Wohnungsmarktes kontinuierlich weiterzuentwickeln ist, um gute Entscheidungsgrundlagen zu schaffen. Genau dies ist das Anliegen unseres Beitrags zur Leerstandsrechnung.

## Fazit

Die Leerstände im Osten sind deutlich niedriger als bisher angenommen. Die Leerstände scheinen ferner zunehmend ein Problem der Wohnungswirtschaft, nicht aber der übrigen Wohnungsanbieter zu sein. Welche politischen Maßnahmen aufgrund dieses veränderten Bildes über den Wohnungsmarkt im Osten sinnvollerweise zu treffen sind, ist und war kein Anliegen unseres Artikels zur Leerstandsrechnung in Forum Wohneigentum Heft 3/2004. Dieser zielt vielmehr darauf ab, die Basis für wohnungspolitische Entscheidungen zu verbessern, denn gute politische Entscheidungen benötigen eine valide Datengrundlage.

Dr. Dominique C. Freise

Dr. Rudi Ulbrich

Beide Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Forschungsinstitut des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt

## Literatur

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2004): Wohnungsmärkte in Deutschland. Ausgabe 2004. Berichte Bd. 18, Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) (2003): Auswertung des Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen. Bonn.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. (GdW) (2003): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2003/2004. Berlin.

Lütke Daldrup, E. (2004): Stadtumbau in Leipzig – eine Zwischenbilanz. In: vhw Forum Wohneigentum, 4/2004: S. 184-189.

<sup>2</sup> Das ausführliche Paper ist – wie wir bereits in unserem letzten Artikel angeboten hatten – auf Anfrage erhältlich. Wir hätten uns gefreut, wenn sich Herr Freitag die Mühe gemacht hätte, vor seiner Methodenkritik die ausführliche Darstellung anzufordern. Auf diese Weise hätten die Verständnisprobleme hinsichtlich unserer Methodik wahrscheinlich im Vorfeld ausgeräumt werden können.

<sup>3</sup> Der Begriff „korrekt“ ist hier im Sinne von „möglichst der wirklichen Anzahl entsprechend“ zu verstehen. Eine im eigentlichen Sinne korrekte, d. h. eine bis in die letzte Einheit richtige Bestimmung der Anzahl, ist bei den hier untersuchten Sachverhalten naturgemäß nicht möglich. Es besteht vielmehr lediglich die Möglichkeit einer mehr oder weniger zutreffenden Schätzung.